EU FINANCE BHD.

lwn.

SIM SEN ORGANISATION SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ABDUL RAZAK H
[SAMAN PEMULA NO. F1015/85]
5 APRIL 1990

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Lelongan tanah oleh pemegang gadaian - Permohonan perintah mengenepikan lelongan - Permohonan perintah larangan terhadap pembeli - Harga pasaran - Kanun Tanah Negara s. 257(1)(d) - Penyerahan notis di bawah Kanun Tanah Negara 1965 - Seksyen 258 - Penentuan harga rizab oleh pendaftar di bawah Kanun Tanah Negara 1965 - Seksyen 257.*

Dalam kes ini defendan berhutang kepada plaintif sebanyak RM767,143. Sebagai sekuriti ia telah menggadaikan tanahnya Lot 4822 kepada plaintif. Ia telah gagal membayar balik hutang tersebut. Plaintif telah memohon perintah Mahkamah untuk menjual tanah itu kepada pihak ketiga, tetapi permohonan itu telah ditangguhkan untuk memberi peluang kepada defendan berunding dengan seorang pengusaha dari Taiwan untuk memajukan tanah itu. Usaha ini gagal kerana tidak ada persetujuan dari pihak plaintif. Plaintif kemudian telah memohon melelong tanah itu.

Setelah perintah jualan diperolehi dari Mahkamah, pendaftar telah menetapkan harga rizab sebanyak RM800,000 tetapi defendan membantah penilaian ini. Ia kemudian mengemukakan satu laporan penilaian tanah itu yang menunjukkan harga RM1.5 juta. Berasaskan laporan penilaian ini, ia telah memohon harga rizab dipinda kepada RM1.5 juta tetapi permohonan ini telah ditolak oleh pendaftar. Defendan merayu, meminta Mahkamah mengenepikan perintah jualan dengan harga rizab yang rendah itu.

Diputuskan:

[1] Penilaian yang dibuat oleh pendaftar itu bukan sesuatu yang formal; ia tidak menyebut atas dasar apakah harga rizab itu ditetapkan.

[2] Penilaian pendaftar itu adalah satu penilaian atas meja, tanpa melihat keadaan tanah, meneliti harga pasaran dan sebagainya dan oleh itu tidak teratur dan boleh mengelirukan.

[3] Sekurang-kurangnya penentuan harga tanah itu adalah hasil dari perbandingan jualan-jualan yang telah lalu; sesuatu "anggaran" itu hendaklah mempunyai asas nilaiannya; tanpa asas demikian, harga yang ditetapkan adalah satu andaian sahaja.

[4] Seksyen 257 Kanun Tanah Negara tidak menyatakan apakah "anggaran nilaian pasaran" di dalam sesuatu keadaan dan ini agak menyulitkan; tanpa definasi itu, maknanya di tempat lain boleh diambilkira, umpamanya dalam kes-kes pengambilan tanah di mana ia disebut sebagai harga yang diterima dengan sesuka hati oleh seorang penjual dari pembeli di pasaran terbuka.

[5] Bagi menentukan harga anggaran itu, Penolong Kanan Pendaftar perlu mengambilkira bukan hanya pendapat pihak yang mendapat perintah jualan tetapi juga pendapat pemilik tanah yang terbabit.

[Permohonan dibenarkan.]

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code 1965, s. 257(1)(d), s. 258

Bagi pihak plaintif - Tetuan K.C. Yap, Kamaludin & Partners
Bagi pihak defendan - Tetuan Christina Chia & Partners

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Pihak pemohon/defendan iaitu Syarikat Sim Sen Organisation Sdn. Bhd. memohon supaya penglelongan yang dilakukan oleh pihak menentang/plaintif iaitu Syarikat Eu Finance Bhd. terhadap tanahnya Geran No. 12832 Lot 4822, Mukim Batu itu diketepikan. Bahawa pihak yang membeli tanah itu bernama Khoo Eng Choo dijadikan satu pihak sebagai pihak defendan dan ia dilarang daripada membeli tanah tersebut. Bahawa suatu harga yang baharu ditetapkan sebagai harga pasaran mengikut seksyen 257(1)(d) Kanun Tanah Negara.

Di dalam hal ini pihak defendan telah berhutang kepada pihak plaintif sebanyak RM767,143 dan telah mencagarkan sekeping tanah Lot No. 4822 Mukim Batu, bagi maksud itu. Defendan telah gagal membayar balik hutang itu. Suatu permohonan oleh itu telah dikemukakan di hadapan Hakim Lim Beng Choon supaya tanah tersebut dijual, melalui suatu perjanjian antara pihak plaintif dengan pihak yang ketiga. Permohonan itu telah ditangguhkan kerana suatu usaha menyelesaikan perkara itu di luar Mahkamah telah diadakan, iaitu tanah itu dimajukan dengan sebuah syarikat di Taiwan dengan mendirikan beberapa apartmen di mana diharapkan hasilnya itu akan dapat membayar balik hutang tersebut tetapi cadangan itu telah gagal kerana tidak mendapat persetujuan plaintif. Plaintif telah kemudian membuat permohonan melelong tanah tersebut.

Tetapi, di dalam hal ini nampaknya tidak ada notis yang diserahkan kepada pihak tuan tanah di bawah seksyen 258 Kanun Tanah Negara. Bagaimanapun, setelah hukuman Mahkamah menjual itu diperolehi, suatu penilaian telah dibuat oleh pihak pendaftar di bawah seksyen 257, menetapkan harga rizabnya sebanyak RM800,000. Ekoran itu pihak defendan telah membuat suatu penilaian sebaliknya menilainya atas harga RM1,500,000. Laporannya telah dilampirkan (TKC 15). Yang demikian pihak defendan telah memohon di hadapan Penolong Kanan Pendaftar supaya harga sebanyak RM800,000 itu dipinda kepada RM1,500,000 tetapi telah ditolak. Perkara yang di hadapan saya adalah hasil dari penolakan itu.

Soal yang berbangkit ialah, atas dasar apakah penetapan harga sebanyak RM800,000 itu dibuat. Plaintif mengasaskannya kepada laporan penilaiannya (TKC 11). Tetapi, ada beberapa perkara yang harus dipertikaikan. Pertama, laporan itu mengakui ia bukan satu yang formal, iaitu tidak boleh diketengahkan untuk dijadikan asas. Kedua, ia sedikitpun tidak menyebut atas dasar apakah harga itu ditetapkan. Bahkan, ia merujuk kembali kepada dua laporan yang telah sudah bersabit dengan tanah yang sama, di mana ditegaskan oleh penajanya sendiri bahawa laporan yang semacam itu, yang disebut sebagai nilaian atas meja (desk valuation), kerana dibuat di meja sahaja tanpa melihat keadaan tanah, harga-harga pasaran dan sebagainya, adalah tidak wajar (prudent).

Pada pendapat saya, penilaian yang dibuat yang tidak menunjukkan bagaimana harga itu telah dicapai, adalah tidak teratur dan boleh mengelirukan. Sekurang-kurangnya ia menyatakan bahawa harga itu adalah hasil dari perbandingan jualan-jualan yang telah lalu. Tanpa bukti-bukti itu maka sehabis-habisnya harga yang dikemukakan itu adalah satu andaian yang tidak berasas sahaja. Seksyen 257 itu menyatakan pihak Penolong Kanan Pendaftar hendaklah menetapkan anggaran nilaian pasaran, (estimated market value) bagi menentukan

harga yang akan dilelong setelah perintah Mahkamah melelong itu dibuat. Pada hemat saya, perkataan "anggaran" itu tidak memberi makna jika harga yang dianggarkan itu tidak mempunyai asas nilaiannya (basis of valuation), sekalipun penilaian itu dikatakan dibuat oleh pakar penilai kerana kita telah pernah melihat mereka tidak dapat mempertahankan harga yang dinilaikan. Bahkan, sepertimana saya katakan, pihak pakar penilai plaintif sendiri meragui cara mencapai harga pasaran yang dibuat "di atas meja sahaja" itu yang mana telah dilakukan di sini.

Di dalam hal ini kita lihat seksyen 257 Kanun Tanah Negara itu tidak menyatakan apakah yang dikatakan "anggaran nilaian pasaran" di dalam sesuatu keadaan. Ini agak menyulitkan lagi kerana diperhatikan seksyen itu agak sunyi atas makna nilaian pasaran itu sendiri yang perlu ditentukan terlebih dahulu sebelum anggarannya itu ditentukan. Tanpa definasi itu, maknanya di tempat lain seharusnya boleh diambilkira. Perkataan "nilaian pasaran" itu sering dibangkitkan di dalam kes-kes pengambilan tanah di mana ia disebut sebagai harga yang diterima dengan suka hati (willing) oleh seseorang penjual dan pembeli di pasaran yang terbuka. Di dalam ertikata itu tidak semestinya harga yang didapati termahal sekali di sekitar tanah yang terbabit itu menggambarkan harga pasaran di tempat itu, atas sebab-sebab yang tidak perlu dibentangkan di sini, sungguhpun bagi menentukan anggaran harganya sahaja harga itulah yang terselamat sekali diambilkira kerana biasanya itulah harga yang tepat sekali. Kalau harga itu tidak betul, pihak umum yang ingin membelinya boleh menilai dan menguji harga itu sendiri dan menolaknya apabila pelelongan itu diadakan nanti. Ini bermakna bagi menentukan anggaran harganya itu sahaja perlulah diambilkira satu harga sahaja, sekurang-kurangnya, asalkan ia yang tinggi sekali, di sekitar tanah yang terbabit. Harus juga ditegaskan di sini bahawa bagi menentukan harga anggaran itu, perlulah Penolong Kanan Pendaftar mengambilkira, bukan sahaja pendapat pihak yang mendapat perintah Mahkamah tanah itu dilelong atau dijual, tetapi juga pihak tuan tanah yang terbabit. Saya memutuskan, oleh itu, bahawa permohonan ini dibenarkan dengan bayaran kos.

Also found at [1990] 2 CLJ 554